

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5<sub>a</sub>

REGLEMENT ECRIT



**MODIFICATION n°1**  
**Dossier approuvé par délibération du Conseil municipal**  
**du 23 février 2017**

## S O M M A I R E

<b>PREMIERE PARTIE</b>		<b>3</b>
<b>TITRE I : Dispositions générales</b>		<b>4</b>
Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme		5
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol		5
Article 3 - Division du territoire en zones		6
Article 4 - Adaptations mineures		7
Article 5 - Permis de démolir		7
Article 6 - Impossibilité de réaliser des aires de stationnements		7
Article 7 – Reconstruction à l'identique de bâtiments		7
Article 8 - protection des cours d'eau, mares et étangs		8
Article 9 - Lisières de forêts		8
Article 10 - Vocation des zones		9
Article 11 - les articles du règlement		10
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		<b>11</b>
Zones UA		12
Zones UB, UBa, UBb, UBc, UBd		23
Zones UC		35
Zones UD,		45
Zones UDa et UDb		55
Zones UE		64
Zone UV		74
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>		<b>79</b>
Zone AUB		80
<b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>		<b>90</b>
Zone N et N*		91
Zone A		100
<b>DEUXIEME PARTIE</b>		<b>108</b>
<b>TITRE V : Espaces boisés classés</b>		<b>109</b>
<b>TITRE VI : Les emplacements réservés</b>		<b>109</b>
<b>TITRE VII : Lexique</b>		<b>110</b>
<b>TITRE VIII : Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflement » des sols argileux</b>		<b>115</b>
<b>TITRE IX : Dispositions paysagères et d'aménagement de la ZAC des Brateaux</b>		<b>118</b>

**P R E M I E R E P A R T I E**

---

**REGLEMENTATION DES ZONES**

**DEFINIES AU DOCUMENT**

**GRAPHIQUE**

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villabé.

## Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme

- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :

- Aux périmètres sensibles ;
- Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les règlements de lotissements de plus de 10 ans, dont les règles ont été maintenues.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

Sur la commune, aucun secteur n'est concerné en Juin 2012.

### 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières  
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 10 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RER D4 vers Melun	totalité du tronçon vers Melun	2 Tissu ouvert	250 m
RER D4	totalité du tronçon	3 Tissu ouvert	100 m
A6	totalité du tronçon	1 Tissu ouvert	300 m
RD260	Totalité du tronçon concerné par la commune	3 Tissu ouvert	100 m

RD153	Limite communale Lisses/Mennecy	4 Tissu ouvert	30 m
RD137	Limite communale Ormoy/Corbeil	4 Tissu ouvert	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/09/2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/09/2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis à risques d'inondations le long de l'Essonne

La commune de Villabé est concernée par le risque inondations par débordement de l'Essonne.

Un Plan de Prévention des Risques Inondations, a été approuvé le 18/06/2012 par le préfet. Il figure en pièce n°6c du PLU.

- Les secteurs soumis à risques de retrait –gonflement des sols argileux

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Par ailleurs, elle a fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle par mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse en 1991 et 1993 et d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle par mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 1998.

L'annexe VIII du présent règlement fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

#### LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des zones N\* et N\*\* sont créées pour prendre en compte des secteurs de constructibilité limitée en zone naturelle.

#### LE P.L.U. RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**  
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°4). Les règles applicables figurent au titre VI du présent règlement.

**LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4). Les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13.

**LE P.L.U. IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE POUR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE**

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de patrimoine (quartiers, îlots, immeubles, monuments, bâtiments) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique. Il définit, sous forme de fiches patrimoniales en annexe du présent règlement, les prescriptions et recommandations qui y sont attachés.

**Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

**Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque :

- la construction relève d'une protection particulière (bâtiment situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7°)
- sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/09/2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article 6 – IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS**

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

**Article 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS**

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans,** il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

## Article 9 – LISIERES DE FORETS

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

En bordure des massifs forestiers, la limite n'aura pas de clôture ou un grillage métallique ou une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

**Article 10 - VOCATION DES ZONES****ZONES URBAINES :**

**Zones UA :** Cette zone correspond au centre bourg de Villabé.

La zone UA concentre les différentes fonctions d'un centre-ville et accueille à ce titre des habitations ainsi que les installations, commerces, bureaux et équipements qui lui sont liés.

**Zones UB :** Cette zone correspond aux quartiers résidentiels développés autour du centre bourg. Elle couvre la majeure partie des zones urbanisées de la commune. On y distingue plusieurs secteurs :

- Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.
- Le secteur UBb concerne le hameau de Villoison
- Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison.
- Le secteur UBd correspond au site de l'île du Moulin Galant.

**Zones UC :** Cette zone englobe des ensembles à vocation résidentielle de formes d'habitat collectif et formes urbaines de plus grandes hauteurs. Elles concernent des ensembles bien identifiés dans les parties les plus basses de l'agglomération de Villabé, s'intégrant plus aisément dans les paysages urbains des coteaux urbanisés. Certains de ces ensembles (logements liés aux anciennes papeteries du secteur) constituent des ensembles architecturaux et urbains significatifs qui méritent d'être préservés (repérés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU).

**Zone UD :** Cette zone concerne les secteurs dédiés à l'activité économique (secteur de la Nacelle au Nord et zones commerciales la plaine des Brateaux au sud de l'A6)

**Zones UDa et UDb :** ces deux secteurs correspondent aux zones constructibles de la ZAC des Brateaux dont le PAZ-Raz est retranscrit et adapté dans le PLU.

**Zone UE :** Cette zone UE est créée à l'occasion de l'élaboration du PLU et intègre l'ensemble résidentiel constitué dans le cadre de la ZAC des Heurts. Cette dernière est aujourd'hui achevée : l'ensemble des parcelles sont bâties et les équipements sont réalisés. Elle est donc supprimée et intégrée dans un zonage de droit commun du PLU.

**Zones UV :** Cette zone correspond à l'activité ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer : gare, emplacements concédés aux clients de la SNCF et plate-formes des voies.

**ZONES A URBANISER :**

**Zone AUB** situé sur le site des Coudras, qui est destinée à accueillir dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, des extensions urbaines à vocation résidentielle dominante, dans la continuité des zones bâties qui les entourent.

**ZONES NATURELLES :****Zones N, N\*, N\*\*:**

Cette zone regroupe les espaces boisés classés et les espaces naturels qu'il convient de protéger compte-tenu de leur qualité paysagère ou écologique.

Elle se compose :

- des zones **N**, liées aux espaces naturels boisés ou paysagers à préserver. Les installations et aménagements y sont très limités et ne doivent pas compromettre la préservation de l'espace naturel.
- des zones **N\***, qui accueillent des ensembles bâtis isolés, dont l'évolution est limitée et encadrée.
- une zone **N\*\***, accueille quelques constructions existantes et permet une constructibilité limitée à proximité du secteur bâti sur la commune de Lisses

**Zones A :**

Cette zone est destinée à l'agriculture en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle ne peut accueillir que des constructions et installations **strictement** liées aux exploitations agricoles ou aux services d'intérêt général.

**Article 11 – LES ARTICLES DU REGLEMENT**

Chaque zone est réglementée selon les articles suivants :

**Art. .1** : Occupations du sol interdites.

**Art. .2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**Art. .3** : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

**Art. .4** : Conditions de desserte par les réseaux.

**Art. .5** : ~~Superficie minimale des terrains~~ Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016

**Art. .6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Art. .7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Art. .8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Art. .9** : Emprise au sol.

**Art. .10** : Hauteur des constructions.

**Art. .11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

**Art. .12** : Obligations en matière de stationnement.

**Art. .13** : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

**Art. .14** : ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016

**Art. 15** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

**Art. 16** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# Zone UA

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone recouvre le centre bourg de Villabé. Le bâti existant est dense. Il est implanté traditionnellement à l'alignement et il utilise fréquemment la mitoyenneté. Cette zone est le centre urbain (services, commerces...).*

*La zone UA est concernée par :*

- *des périmètres d'études au titre de l'article L123.2b du CU, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.*
- *un secteur couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES****I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole en dehors de celles liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

**III - Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**IV - De plus, à l'intérieur des périmètres d'étude définis en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, identifié au document graphique**, toutes constructions ou installations sont interdites dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global. Cette disposition est fixée pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU.

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

**Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,**

**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine » en pièce n°5.2.  
Dans les espaces paysagers à préserver identifiés aux documents graphiques, toute construction est interdite mais des aménagements légers (à l'instar de cheminements, mobiliers, aires de jeux, abattage ponctuel et entretien de la végétation, etc.) sont autorisés dans le respect du caractère paysager et végétalisé répertorié.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...);

**3 - Sous réserve des orientations d'aménagement, figurant en pièce n°3 du PLU sur le secteur concerné identifié au document graphique, à proximité de l'église et du cimetière.**

- Dans ce secteur, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.  
Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.  
Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

**ARTICLE U A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS  
DES TERRAINS**

① **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique la définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

② **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

**ARTICLE U A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES  
RÉSEAUX**

① **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

② **Assainissement :**

**Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.**

**• Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

**• Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**③ Réseaux divers, énergies et télécommunications**

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

**ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016

**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

**2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement au droit des ouvertures jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### **3. REGLE GENERALE**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, une clôture sera réalisée à l'alignement conformément à l'article 11.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement à l'exception d'une extension à l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .**

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait conformément aux dispositions du §3.

### **3. CALCULS DES RETRAITS**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égal à 2,50 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergies telles que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

#### **ARTICLE U A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .**

##### **1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

##### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

- Lorsqu'une servitude de cour commune a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

### **2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

### **① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

## ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## ④ CLOTURES :

### **Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :**

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.

Les murs d'aspect pierres ou moellons apparents existants seront conservés sauf si leur état dégradé ou le projet de construction ne le permettent pas. Les aménagements ou démolitions ponctuelles pour réaliser un accès seront autorisés.

### **Les clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

## ⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

**⑥ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4.**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

**ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Pour les établissements commerciaux :*  
dans le cas de locaux commerciaux au moins égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.  
dans le cas de locaux d'une superficie de moins de 150 m<sup>2</sup> ou de changements d'affectation de locaux en rez-de-chaussée de bâtiments existants : non réglementé
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

**MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Les espaces boisés classés.**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

▪ **Espaces libres**

Il sera conservé au moins 20 % d'espaces libres éventuellement plantés.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

#### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

<b>ARTICLE</b>	<b>UA 16 :</b>	<b>OBLIGATIONS</b>	<b>IMPOSÉES</b>	<b>AUX</b>
		<b>CONSTRUCTIONS,</b>	<b>TRAVAUX,</b>	<b>INSTALLATIONS ET</b>
		<b>AMÉNAGEMENTS,</b>	<b>EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES</b>	
		<b>ET RÉSEAUX</b>	<b>DE</b>	<b>COMMUNICATIONS</b>
		<b>ÉLECTRONIQUES</b>		

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UB

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est réservée essentiellement à l'habitat individuel, aux équipements et services compatibles avec celui-ci.*

*Elle comprend des lotissements ainsi que le bâti qui s'est développé de façon spontanée autour du centre du village.*

*Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.*

*Le secteur UBb concerne le hameau de Villoison*

*Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison.*

*Le secteur UBd correspond au site de l'île du Moulin Galant.*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

### I - Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :

en UB, UBa, UBb, UBd :

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole en dehors de celles liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU

De plus, en UBb,

- commercial, artisanal,
- de bureaux et services

En UBc :

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article UB 2 - §3 UBc

### II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- Les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site et les aires de stockage à ciel ouvert.

**III - Dans toutes les zones, sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**IV – le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne**, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine ».
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

- **Zones concernées par le PPRI**  
*Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.*

## **2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

### **> dans les zones UB, UBa, UBb**

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales.

### **> Dans la zone UBc :**

*Si elles s'inscrivent dans un projet portant sur l'ensemble de la zone et respectant les dispositions des fiches patrimoniales des éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU, sont autorisés les aménagements des volumes existants à vocation :*

- hôtelières et touristiques
- de locaux de formation, d'accueil de séminaires ou de manifestations culturelles ou associatives
- de bureaux
- d'équipements collectifs
- d'habitation strictement liée au fonctionnement et au gardiennage de l'ensemble du site ;

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

### **① Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Notamment en zone UBc, l'accès à la ferme sera aménagé depuis la RD 153 de façon à garantir la meilleure sécurité possible face à la fréquentation du site.

### **② Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Sur le secteur UBd, l'emprise minimale des voiries n'est pas réglementée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

## ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ① Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ② Assainissement :

***Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.***

#### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

#### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

**2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

**3. REGLE GENERALE****En UB, UBb, UBd:**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

**En UBa :**

Les constructions seront implantées à l'alignement.

**En UBc :**

Les aménagements seront réalisés dans les volumes de construction existante à la date d'approbation du PLU.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :****Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

**En UB,**

Les constructions peuvent être implantées sur 1 limite séparative.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 m s'il existe des vues.

**En UBa :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 4 m s'il existe des vues.

**En UBb :**

- dans une bande de 25 m à compter des voies :

les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m.

- au-delà de la bande de 25 m à compter des voies :

les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m.

**En UBc :**

Les aménagements seront réalisés dans les volumes de construction existante à la date d'approbation du PLU.

**En UBd :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 5 m s'il existe des vues.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

### **1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

**2. REGLE GENERALE****En UB, UBa, et UBb :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments publics est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

**En UBc :**

Les aménagements seront réalisés dans les volumes et hauteurs des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

**En UBd :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.****① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

## ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## ④ CLOTURES :

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, surmonté d'éléments ajourés ou à claire-voie de type grille, grillage, treillage, ou éléments horizontaux et verticaux. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Dans le secteur UBc :**

Les murs de pierre existants seront conservés, déplacés, restaurés ou aménagés, selon les dispositions figurant dans les fiches patrimoine des éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU. Les clôtures seront constituées d'un mur de pierre, de structure bois, de haies végétales (avec possibilité de mettre un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m).

## ⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

## ⑥ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4,**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

#### ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé.)
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

#### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

▪ **Le traitement des plantations existantes**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

▪ **Espaces libres**

Il sera conservé :

- au moins 40 % d'espaces libres en UB et UBd,
- au moins 20 % d'espaces libres en UBa,
- au moins 50% d'espaces libres en UBb,

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

**Dans le secteur UBc :**

La cour de la Ferme sera préservée en espaces non bâtis et aménagée en harmonie avec le bâti rural des corps de fermes.

Les parcs de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager avec plantations de haies et d'arbres de haute tige.

#### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Des majorations de droits à construire encadrées par l'article UB14 sont accordées dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur et répondant à la loi.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UC

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone englobe des ensembles à vocation résidentielle de formes d'habitat collectif et formes urbaines de plus grandes hauteurs.*

*Elles concernent des ensembles bien identifiés dans les parties les plus basses de l'agglomération de Villabé, s'intégrant plus aisément dans les paysages urbains des coteaux urbanisés.*

*Certains de ces ensembles (logements liés aux anciennes papèteries du secteur) constituent des ensembles architecturaux et urbains significatifs qui méritent d'être préservés (repérés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU).*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

**III - Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

**Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,**

**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine ».
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...);
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

**ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

① **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexicque : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### ② Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies **publiques ou privées** à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

### ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ① Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ② Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

##### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

##### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### **2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### **3. REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.****1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :****Sur une profondeur maximale de 25 m par rapport aux voies :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égales à 2,50 m.

**Au-delà d'une profondeur maximale de 25 m par rapport aux voies :**

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égales à 4 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :****Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.****1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié. (Cf. fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.)
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues par la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

**2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 14m.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

**① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

**② TOITURES :**

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuiles mécaniques, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant à minima les critères de performance énergétique conformes à l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

Elles peuvent également être végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

**③ MATERIAUX ET COULEURS :**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

**④ CLOTURES :**

**Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :**

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.

**Les clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

**⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

**⑥ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4.**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

**ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements, commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

**MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- **Le traitement des plantations existantes**  
Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.
- **Espaces libres**  
Il sera conservé au moins 30 % d'espaces libres éventuellement plantés. Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.
- **Espaces verts collectifs :**  
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m<sup>2</sup> par logement.

**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Des majorations de droits à construire encadrées par l'article UC14 sont accordées dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur et répondant à la loi.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UD

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone concerne les secteurs dédiés à l'activité économique (secteur de la Nacelle au Nord et zones commerciales et logistiques sur la plaine des Brateaux au sud de l'A6).*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**

- agricole
- d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UD2

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**

- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes

**III - Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**IV - Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne**, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .**

**Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UD1,**

**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Zones concernées par le PPRI**  
Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;

**ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

① **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### ② Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

### ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ① Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ② Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

##### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

##### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

**ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

**2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

**3. REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié. (Cf. fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.)
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

**1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.

### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

#### **2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m.

#### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

### **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

#### **① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

## ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## ④ CLOTURES :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement de qualité et devront être entretenues.

**En bordure de voie et des espaces publics**, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un muret d'une hauteur maximale d'1.20 surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- les clôtures végétales ou
- grille ou grillage doublé d'une haie vive.

*La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.*

**Sur limites séparatives**, la clôture sera constituée

- Soit d'une haie végétale, doublée d'un grillage,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

## ⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

⑥ **Enseignes** (toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)

Les enseignes seront autorisées sur les façades, mais interdites sur les toits.

Il sera préconisé la pose de lettres détachées sur le fond de bardage. La couleur des fonds publicitaires pourra être différente de la couleur du bardage, mais devra créer une harmonie sur la façade. Les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer, par rapport au mur, une saillie supérieure à 1 mètre.

La seule signalisation des activités sera indiquée par un "totem" (hauteur maximum 8 mètres), implanté à l'entrée de la zone.

#### ⑦ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4.**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

#### **ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par logement
- *Pour les constructions à usage d'entrepôt :*
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 10% de la surface de plancher bâtie de la construction.
- *Pour les constructions à usage d'activité :*
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher bâtie de la construction
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

▪ **Espaces libres**

Il sera conservé au moins 15 % d'espaces libres éventuellement plantés

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

**ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

<b>ARTICLE</b>	<b>UD 16 :</b>	<b>OBLIGATIONS</b>	<b>IMPOSÉES</b>	<b>AUX</b>
		<b>CONSTRUCTIONS,</b>	<b>TRAVAUX,</b>	<b>INSTALLATIONS ET</b>
		<b>AMÉNAGEMENTS,</b>	<b>EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES</b>	
		<b>ET RÉSEAUX</b>	<b>DE</b>	<b>COMMUNICATIONS</b>
		<b>ÉLECTRONIQUES</b>		

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zones UDa et UDb

## CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux zones constructibles du PAZ-RAZ de la ZAC des Brateaux. Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, les dispositions des Plan et règlement d'aménagement de Zones sont intégrés et transposés dans le règlement du PLU.

La ZAC comprend deux zones constructibles :

- UDa (ex zone ZA du PAZ) destinée à recevoir des activités artisanales, tertiaires, commerciales, de bureaux, services mais également des équipements publics
- UDb (ex zone ZB du PAZ) destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (de type logistique) ainsi que les bureaux et annexes nécessaires à ces dernières.

Les anciennes zones ZN (espaces verts) et ZV (voirie) sont intégrées dans les zones UDa et UDb ou classé en zone N (bassin paysager).

## RAPPELS GENERAUX :

① L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme

② Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

③ Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

④ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

⑤ Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.

⑥ La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales

**ARTICLE UDA ET UDB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES****I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**En UDa :

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous

En UDb :

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier
- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**Dans les deux secteurs :

- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules désaffectés ou le stockage de véhicules et activités similaires ;

**ARTICLE UDA ET UDB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.****Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UDa et UDb 1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

**▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des installations et au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...)

**ARTICLE UDA ET UDB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS****① Accès :****Dans les deux secteurs :**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

**② Voirie :****En UDa uniquement :**

Deux types de voirie sont à prendre en compte : la voie primaire et les voies secondaires.

Les emprises minimales seront de :

- 7 m pour les voies primaires en double sens et 4 m en sens unique
- 6 m pour les voies secondaires en double sens et 3,5 m en sens unique

**Dans les deux secteurs :**

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ainsi que collecte des ordures. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à garantir un bon état de viabilité.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.

Toute voie destinée à devenir publique, devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

**ARTICLE UDA ET UDB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****① Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**② Assainissement :**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Au niveau de chaque entité, un système de vannées capables d'isoler les rejets en cas de pollution accidentelle doit être réalisé.

**• Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Les liquides industriels résiduaires ne doivent pas être rejetés avec les eaux pluviales.

Les établissements devront prévoir les risques de pollution des eaux souterraines

**• Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## ARTICLE UDA ET UDB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ARTICLE UDA ET UDB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### 2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### 3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 10 m de l'alignement des voies primaires
- au moins 5 m de l'alignement des autres voies

### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

**ARTICLE UDA ET UDB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.****1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

**En UDa**, Les constructions pourront être implantées :

- en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives en cas de façades aveugles
- en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives dans le cas contraire

**En UDb**, Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

**ARTICLE UDA ET UDB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.****1. REGLE GENERALE :**

**En UDa :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 mètres si au moins l'une des façades ou pignons comportent des ouvertures
- 4 mètres dans le cas contraire

**En UDb :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à H/2. Lorsque les hauteurs des bâtiments sont différentes, c'est la hauteur du plus haut des bâtiments considérés qui servira au calcul de cette distance.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### ARTICLE UDA ET UDB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### ARTICLE UDA ET UDB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1. REGLE GENERALE

**En UDa :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m (mesurée à l'acrotère pour les toits terrasses et au faîtage pour les toits à pentes.

**En UDb :**

La hauteur plafond des constructions mesurée au plancher du RDC ne pourra excéder 13 mètres au point le plus haut de l'acrotère, hors équipements techniques spécifiques en toiture.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

### ARTICLE UDA ET UDB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

#### ① GENERALITES :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour les secteurs.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales et à la topographie du terrain naturel.

Les équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

**② TOITURES :**

Les toitures seront exclusivement traitées en toitures terrasses, à l'exception des équipements publics et des commerces ou bâtiments de services qui pourront recevoir des couvertures à pentes.

Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres sur toits terrasses.

Les éventuels châssis de toiture seront situés de préférence sur des versants non visibles depuis l'espace public.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

**③ ASPECT EXTERIEUR :**

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix de matériaux.

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront en tout état de cause présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

**En UDb**, la coloration des bâtiments aura une valeur claire dominante ; et les façades latérales ou postérieures des constructions devront reprendre au moins une nature de matériaux utilisés sur les façades donnant sur la voie primaire.

L'emploi à nu de matériaux ordinairement destinés à être recouverts est interdit. Les maçonneries enduites seront de finition « gratté » ou « lissé ».

Les lieux de stockage, les bennes à ordures, etc., devront être protégées par des haies végétales ou des murs afin de les cacher depuis le domaine public.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

L'utilisation de bardage métallique ne devra pas excéder 50% de la surface des façades principales, vues du domaine public.

Et en UDb, les autres matériaux autorisés d'aspect béton traité ou verre. Les surfaces vitrées ne devront pas être inférieures à 10% des façades principales.

**④ CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites séparatives des lots, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf exigence fonctionnelle particulière. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et devront favoriser la plantation de haies végétales. Les parties vides pourront recevoir un grillage de type rigide de couleur vert foncé.

Sur les façades principales donnant sur les voies publiques, la hauteur des clôtures est également limitée à 2 m. Ces clôtures seront constituées d'au moins 1 grillage de type rigide de couleur vert foncé. Ces clôtures pourront en outre comporter des parties pleines sur toute hauteur, destinées à supporter les portails et portes d'entrées ou l'enseigne de l'entreprise.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton préfabriqués sont interdits.

**ARTICLE UDA ET UDB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement /

déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété en fonction de l'activité concernée.

### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

#### **En UDa :**

- *Pour les constructions à usage d'activités en dehors de celles cités ci-dessous :*
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- *Pour les constructions à usage de bureaux :*
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- *Pour les constructions à usage de commerces et services :*
  - 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- *Pour les constructions à usage hôtelier :*
  - 1 place par chambre jusqu'à 100 unités et 0,5 pl/chambre supplémentaire
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les portes de transformation ou postes de détente gaz ne sont pas réglementés

#### **En UDb :**

- *Pour les constructions à usage d'activités sauf bureaux :*
  - 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- *Pour les constructions à usage de bureaux :*
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les portes de transformation ou postes de détente gaz ne sont pas réglementés

### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

### **ARTICLE UDA ET UDB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les parties de terrain non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de reculemment ou d'isolement

doivent être plantées et végétalisées. Il sera alors imposé au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> dans le secteur UDb.

L'aménagement de la zone doit s'appuyer sur les prescriptions rédigées dans la notice paysagère de la ZAC.

**ARTICLE UDA ET UDB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UDA ET UDB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE UDA ET UDB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UE

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone UE est créée à l'occasion de l'élaboration du PLU et intègre l'ensemble résidentiel constitué dans le cadre de la ZAC des Heurts. Cette dernière est aujourd'hui achevée : l'ensemble des parcelles sont bâties et les équipements sont réalisés.*

*Le secteur UEa inclue plus spécifiquement les zones résidentielles (hors équipements publics et ensembles de logements collectifs te plus récents)*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole en dehors de celles liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU
- commercial, artisanal,
- de bureaux et services

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- Les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site et les aires de stockage à ciel ouvert.

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UE1,**

**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales.

**ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS  
DES TERRAINS****① Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

**② Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

**ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES  
RÉSEAUX****① Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**② Assainissement :**

***Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.***

**• Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

**• Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler

les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### **2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### **3. REGLE GENERALE**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum.

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .**

**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .**

**1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

#### **2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 m.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

#### **① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

## ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## ④ CLOTURES :

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, surmonté d'éléments ajourés ou à claire-voie de type grille, grillage, treillage, ou éléments horizontaux et verticaux. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les murs de pierre existants seront conservés, déplacés, restaurés ou aménagés, selon les dispositions figurant dans les fiches patrimoine des éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU. Les clôtures seront constituées d'un mur de pierre, de structure bois, de haies végétales (avec possibilité de mettre un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni à la zone UEa.

En zone UEa :

L'édification de clôtures minérales est interdite.

Concernant les limites séparatives, les clôtures qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires seront uniquement constituées de grillages plastifié vert de 1,20 m de hauteur, sans soubassement maçonné, auxquelles pourront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes sans jamais dépasser 1,80 m de hauteur maximale à l'exclusion de tout autre dispositif (pare-vues, textiles, ...)

Concernant les parties communes à usage privatif situées devant les constructions y compris en limite de voie publique, toute clôture, portillon, portail sont interdits.

A noter, sur l'emprise du secteur des coteaux d'Ambreville (passage diadème, passage électra, passage Gemma, du 11 et 14 rue Andromède jusqu'au 42 rue Andromède...), les haies végétales ne dépassent pas 1,80m.

- en façade de rue : grillage métallique vert de 0,80 m de hauteur maximale, doublé de haies
- en limite séparative : grillage métallique vert de 1,60 m de hauteur maximale, une base en maçonnerie de 0.20 m est tolérée ; ces clôtures sont doublées de haies végétales.
- Les portails sont interdits, les portillons autorisés seront de couleur banche et d'une hauteur maximale de 1 m.

## ⑤ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4,**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...)
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
  
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

- *Autres occupations du sol* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### ▪ **Les espaces boisés classés.**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

#### ▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

#### ▪ **Espaces libres**

Il sera conservé au moins 20 % d'espaces libres.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UV

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond à l'activité ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer : gare, emplacements concédés aux clients de la SNCF et plate-formes des voies.*

## RAPPELS GENERAUX :

- ① L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- ② Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- ③ Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- ④ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- ⑤ Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*
- ⑥ La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

## ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UV2.

## ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Sont autorisées les occupations du sol si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions de toute nature, les installations et les dépôts, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire et à son exploitation et réalisés par son exploitant ou par une collectivité publique.

## ARTICLE UV 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

### ① Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ② Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées pour permettre le demi-tour de tous les véhicules, notamment ceux nécessaires à l'approche des services techniques, de sécurité et d'hygiène.

## ARTICLE UV 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ① Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ② Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

#### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

#### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## **ARTICLE UV 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UV 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions indispensables au bon fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire peuvent être implantés à l'alignement.

Toutes les autres constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement.

Toutefois, les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement des voies et à moins de 10 m de celles-ci.

## **ARTICLE UV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .**

Les constructions indispensables au bon fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire peuvent être implantés en limites séparatives.

Toutes les autres constructions doivent être implantées à au moins 2,50 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE UV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .**

Non réglementé

## **ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UV 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des

terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

## **2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m.

## **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## **ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

### **① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

### **② TOITURES :**

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. Sont interdites les toitures en tôle galvanisée et en éléments métalliques non peints.

### **③ MATERIAUX ET COULEURS :**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## **ARTICLE UV 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UV 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les installations nuisantes visuellement et les dépôts de matériaux divers à ciel ouvert installés à demeure seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Cette disposition devra toutefois rester compatible avec les impératifs techniques liés à l'exploitation et à l'organisation des chantiers ferroviaires.

**ARTICLE UV 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UV 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE UV 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

# Zones AUB

## CARACTERE DES ZONES

*Une zone AUB d'environ 1,75 ha est créée le long de l'avenue de la Vieille Côte, sur le site des Coudras.*

*Elle s'inscrit dans la continuité des espaces urbanisés récemment sous forme d'ensembles collectifs.*

*Elle est destinée à accueillir, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, un programme à vocation résidentielle, cadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).*

## RAPPELS GENERAUX :

① *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*

② *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

③ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*

④ *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

⑤ *Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*

⑥ *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :**

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole en dehors de celles liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU

**II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :**

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site et les aires de stockage à ciel ouvert.

**ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées :**

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements, extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU

**Sont autorisées sous réserve d'un aménagement d'ensemble de la zone**, conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièces n°3 du PLU :

▪ **Les autres occupations du sol non interdites à l'article AUB 1 et notamment :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- au moins 30 % du nombre de logements sur l'ensemble de la zone seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.  
Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.  
Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre X du présent règlement.

**ARTICLE AUB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS  
DES TERRAINS****① Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

**② Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

**ARTICLE AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****① Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**② Assainissement :**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

**• Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

**• Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## ARTICLE AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### 2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### 3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

**ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .**

**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 4 m s'il existe des vues.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.

- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

**ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .**

**1. REGLE GENERALE :**

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

**ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

**2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments collectifs est fixée à 14 mètres.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

#### ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

##### ① GENERALITES :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

##### ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

##### ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

**④ CLOTURES :**

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, surmonté d'éléments ajourés ou à claire-voie de type grille, grillage, treillage, ou éléments horizontaux et verticaux. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**⑤ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4,**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

**ARTICLE AUB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
  - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...)
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

**MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- **Les espaces boisés classés.**  
Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- **Le traitement des plantations existantes.**  
Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.
- **Espaces libres**  
Il sera conservé :
  - au moins 40 % d'espaces libres en UBToutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.  
Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

**ARTICLE AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE AUB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Des majorations de droits à construire encadrées par l'article AUB14 sont accordées dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur et répondant à la loi.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE AUB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

# Zone N

## CARACTERE DE LA ZONE

**Les zones naturelles** sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

**Les zones naturelles** se composent de trois zones :

- **les zones N** qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ; il s'agit de préserver ces espaces naturels, en y intégrant la possibilité de réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie de taille modeste insérée dans leur environnement naturel.
- **les zones N\*** qui regroupent des ensembles bâtis isolés, dans les espaces verts et/ou boisés. Il s'agit de reconnaître ces ensembles bâtis de longue date, et de permettre leur évolution limitée dans le respect de leur environnement paysager et naturel
- **une zone N\*\***, accueille quelques constructions existantes et permet une constructibilité limitée à proximité du secteur bâti sur la commune de Lisses

## RAPPELS GENERAUX :

① L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme

② Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

③ Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

④ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

⑤ Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.

⑥ La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales

**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.

De plus, **le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne**, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées sous les conditions suivantes :**

**En zone N :**

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation de 2 SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

**En zones N\***

En complément des autorisations énoncées pour la zone N, sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone :

- L'aménagement des volumes de constructions existantes,
- Leur extension dans les conditions de l'article N9. Ces aménagements, extensions de constructions pourront être :
  - à usage de services publics d'intérêt collectif,
  - à usage de bureaux, d'activités de tourisme et loisirs,
  - à usage d'hébergement hôtelier,
  - à usage d'habitation.

**En zones N\*\***

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone :

- L'aménagement des volumes de constructions existantes, et leur extension modérée dans les limites fixées à l'article N9
- la construction nouvelle de bâtiment à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :**

- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales.

**Zones concernées par le PPRI**

Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.

**Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

**ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****① Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**② Assainissement :**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

**• Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

**• Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### 2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### 3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles admises devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'axe de la voie.

### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.****1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 5 mètres.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.****1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

**Dans la zone N :**

Non réglementé

**Dans les zones N\*, N\*\* :**

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions ou extensions admises devront être séparées les unes des autres, d'au moins 4,00 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

### 1. REGLE GENERALE :

#### **Dans la zone N :**

Non réglementé

#### **Dans les zones N\* :**

L'extension des bâtiments existants ne pourra excéder :

- 15% de l'emprise au sol de l'ensemble existant, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants.

#### **Dans la zone N\*\* :**

Non réglementée pour les constructions nouvelles.

Toutefois, l'extension du bâti existant à vocation d'habitation dans la limite de 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU (décembre 2013).

#### ***Il est rappelé que dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :***

L'emprise au sol des constructions est nulle à l'exception :

- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles,
- de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

#### **Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

### 2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .

### ① GENERALITES :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible.

### ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitations. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

### ④ CLOTURES :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et remis en état. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Toutefois, en bordure de voie, les clôtures nouvelles seront constituées d'un mur de pierre ou d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

### ⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

## ⑥ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4,**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

### ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- *Pour les établissements bureaux et services ou hôtels :*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

##### ▪ **Les espaces boisés classés.**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

##### ▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de haute tige ou de végétaux similaires présentant le même type de développement à terme.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

#### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

# Zone A

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.*

*L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.*

## RAPPELS GENERAUX :

- ① L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- ② Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- ③ Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- ④ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- ⑤ Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.*
- ⑥ La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales*

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES****En zone A :**

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article 2.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.****Sont autorisées sous les conditions suivantes :**

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation de 2 SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être :
  - directement liées à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles,
  - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.
- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise.

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

**ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****① Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ② Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

### • Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ③ Réseaux divers, énergies et télécommunications

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### 2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### **3. REGLE GENERALE**

Toutes les constructions nouvelles admises devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'axe de la voie.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .**

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 5 mètres.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

**Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :**

L'emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Pour les constructions à usage agricoles autorisées sous conditions de l'article A2 :**

Non réglementé.

**Pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans,** dans le respect des dispositions générales et des emprises existantes avant destruction.

**Pour les autres constructions ou installations autorisées :**

Non réglementé

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. DEFINITION**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

**2. REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m.

**3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.****① GENERALITES :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible.

## ② TOITURES :

- **Pour les toitures à pente**, elles seront comprises entre 30 et 45°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

## ③ MATERIAUX ET COULEURS :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## ④ CLOTURES :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et remis en état. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Toutefois, en bordure de voie, les clôtures nouvelles seront constituées d'un mur de pierre ou d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

## ⑤ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

## ⑥ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des § 1 à 4,**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*  
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

**MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****▪ Les espaces boisés classés.**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

**▪ Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par

ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

**D E U X I E M E P A R T I E**

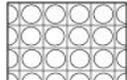
---

**ANNEXES AU PRESENT**

**REGLEMENT**

**TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES****TERRAINS BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

**TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

*Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*

**I. DISPOSITIONS GENERALES**

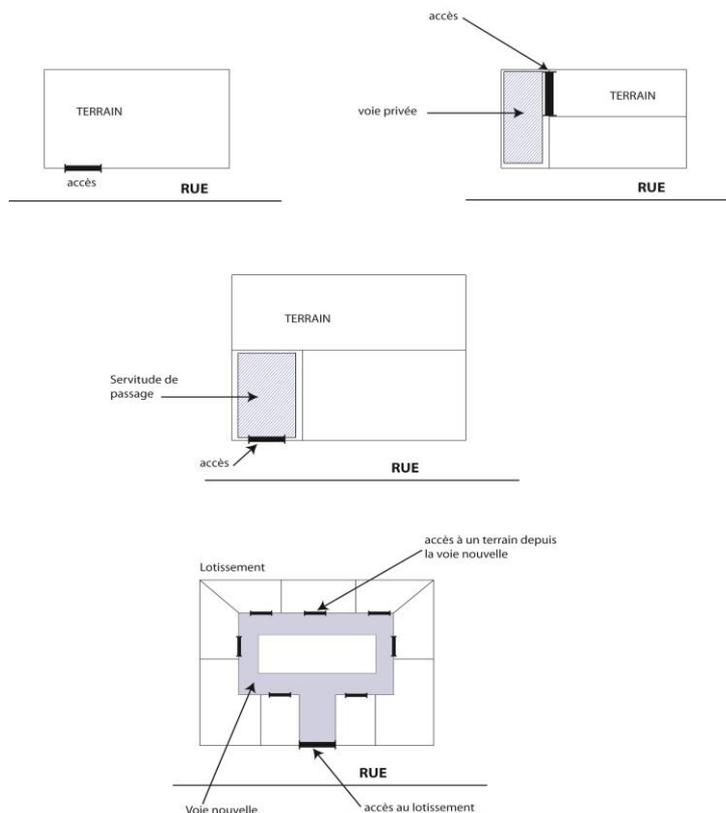
1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

**II . DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Le tableau figurant en légende indique également la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

## TITRE VII : LEXIQUE

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



**Annexe :** C'est une construction détachée de la construction principale.

**Alignement :** C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau.

**Aire de retournement :**

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Changement de destination :** il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

**Châssis de toit :** Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

**Chaussée :** Partie de l'espace public ou privé réservée à la circulation automobile.

**Chien-assis** : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Clôture** : Dispositif situé entre le terrain et le domaine public ou les parcelles qui lui sont contigües. Une clôture peut être un grillage, une haie, une grille, un mur, etc.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

**Combles** : Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

**Cote NGF** : mesure des hauteurs dont la référence est donnée par l'IGN.

**Cour** : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

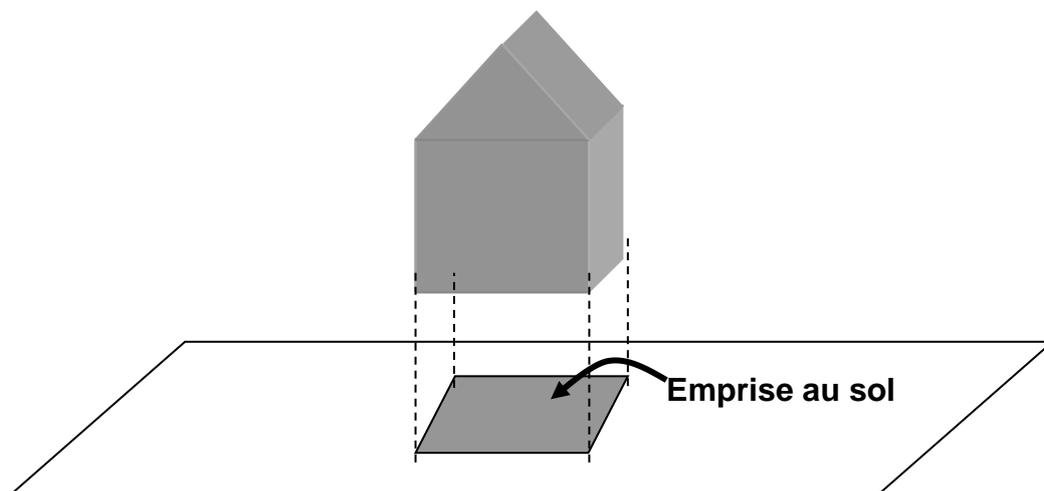
**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emplacement réservé** : ce sont les emprises des terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés et leurs accès ne sont pas pris en compte. N'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les terrasses non couvertes de plain-pied en rez- de chaussée ainsi que les rampes de parkings, constituées de matériaux perméables.



**Espace perméable** : Espace non construit dont le revêtement est soit minéral soit végétal et qui permet l'infiltration de l'eau dans le sol.

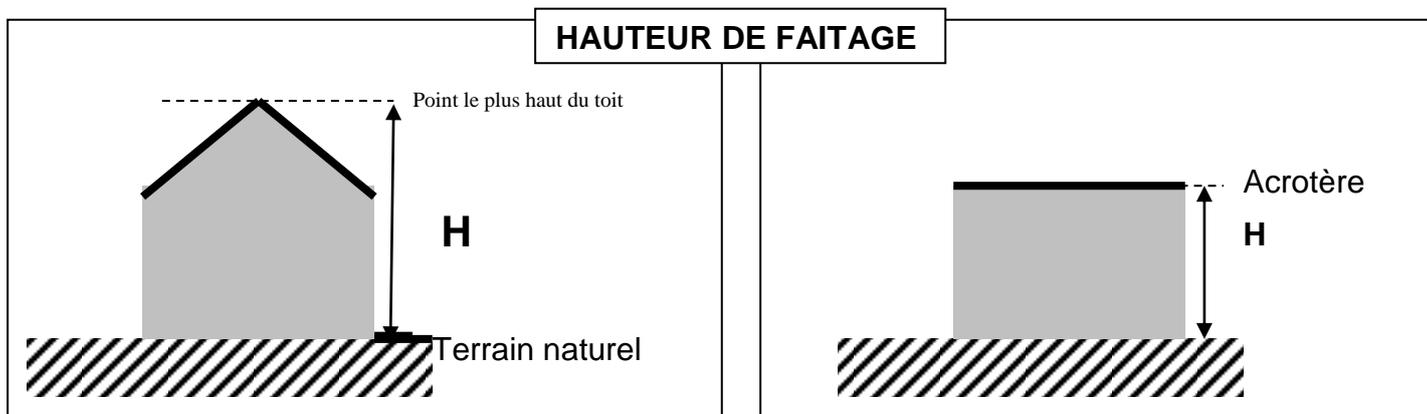
**Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité au sol de celle-ci.

**Façade** : Côté de la construction faisant face à une limite parcellaire (espace public ou autre parcelle). La façade de la construction peut être située à distance de cette limite. Un pignon peut constituer une façade.

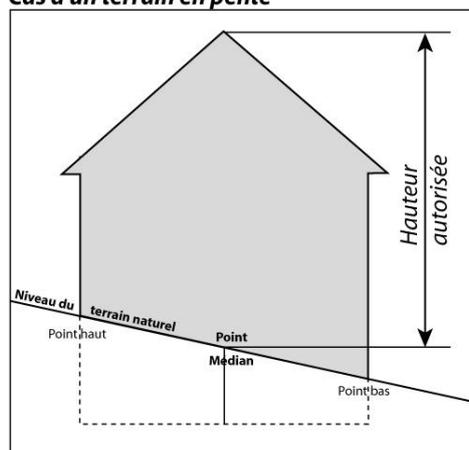
**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Cf. la hauteur de construction)

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



**Cas d'un terrain en pente**



**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)**

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

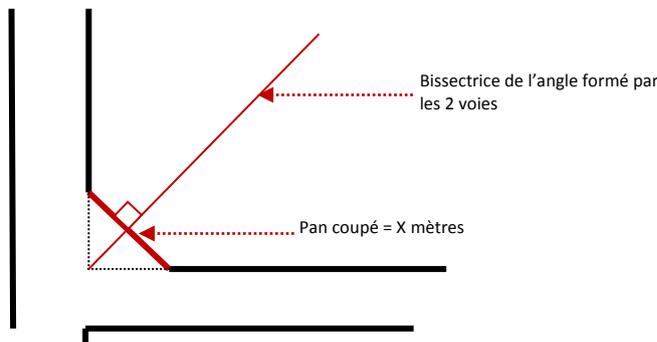
**Ouvertures ne créant pas de vues directes**

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol

- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



**Plan de masse :**

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

**Prospect :** C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :** Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction après sinistre :**

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

**Réhabilitation/rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant  
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Surélévation :** Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité en hauteur des murs et façades existantes de celle-ci.

**Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface habitable d'un logement :**

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Unité foncière :** Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

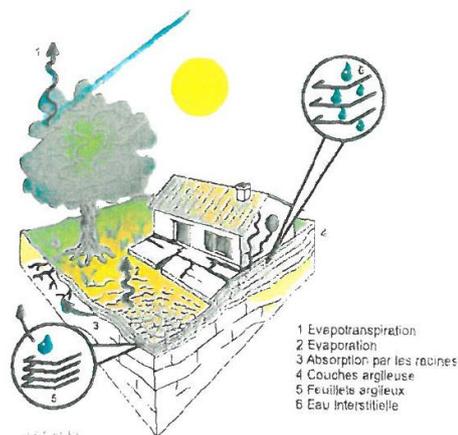
**Voies :**

Les voies sont les emprises publiques ou privées qui permettent l'accès et la desserte d'un terrain.

Les sentes communales ou circulations douces ne sont pas assimilées à des voies publiques ou privées au sens des articles 6 et 7 si elles ne sont pas ouvertes à la circulation automobile générale.

## TITRE VIII : RECOMMANDATIONS EN ZONE SOUMISES A RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

### Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

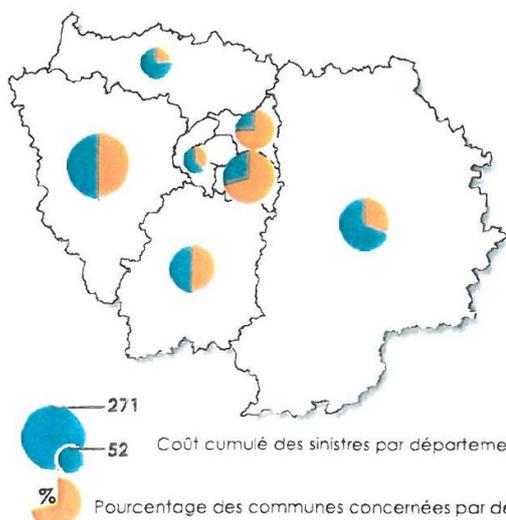
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



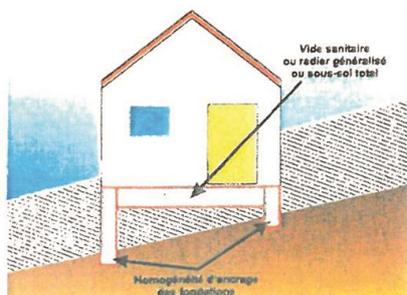
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

\* source Caisse centrale de Réassurance  
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

## Que faire si vous voulez :

### — Construire



#### Préciser la nature du sol

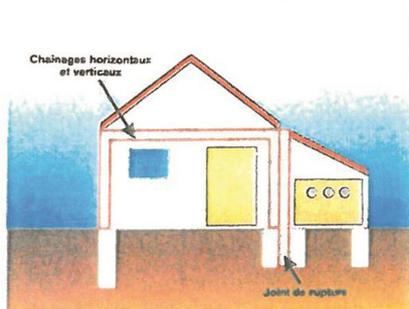
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réaliser des fondations appropriées

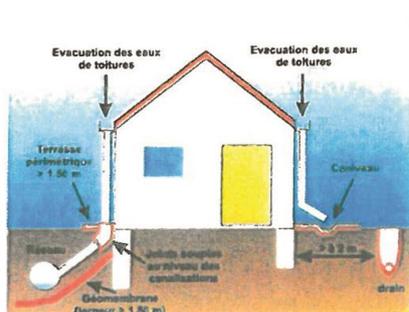
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

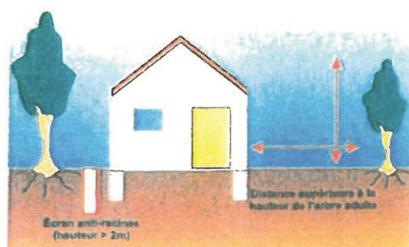
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### — Aménager, Rénover



#### Éviter les variations localisées d'humidité

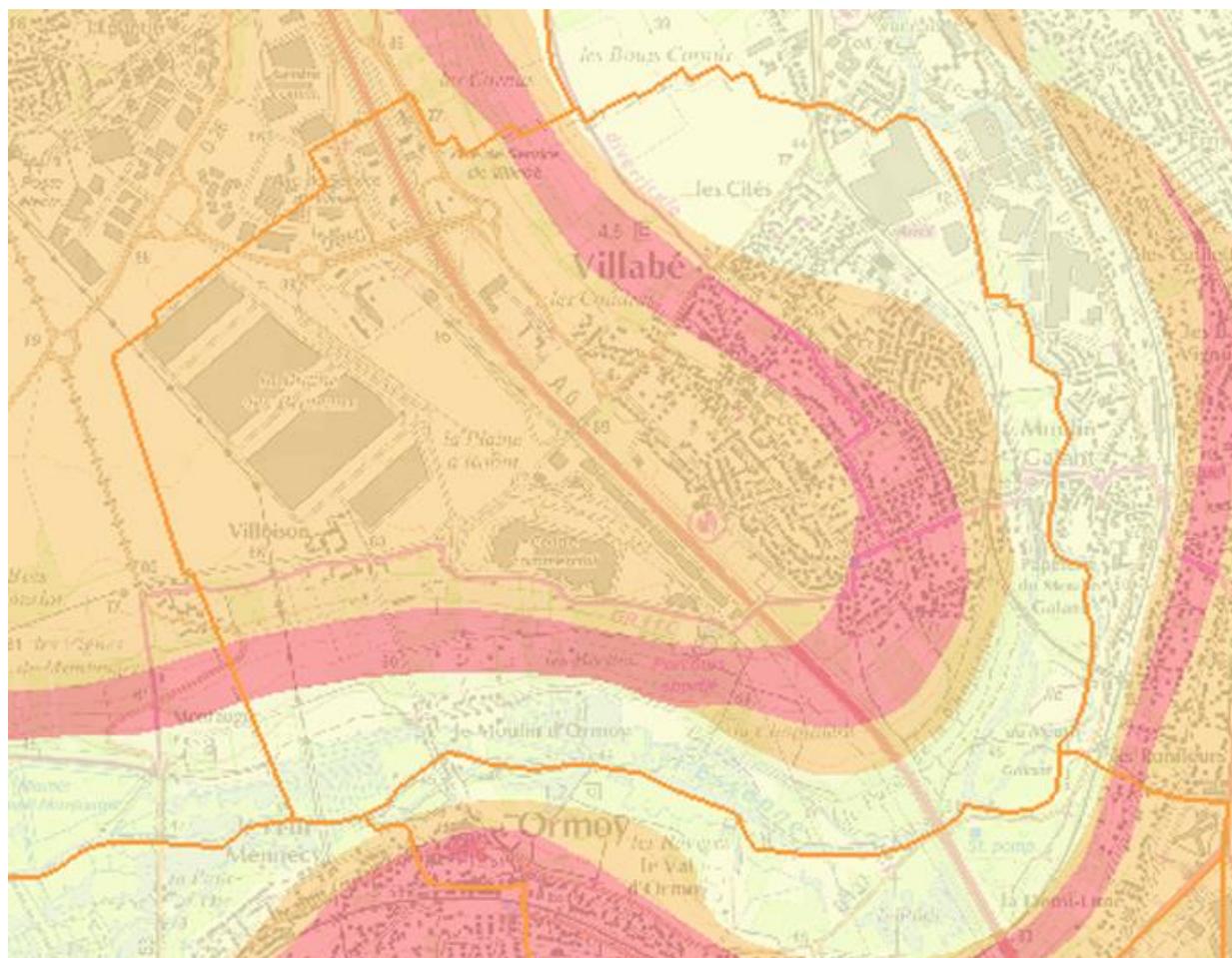
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

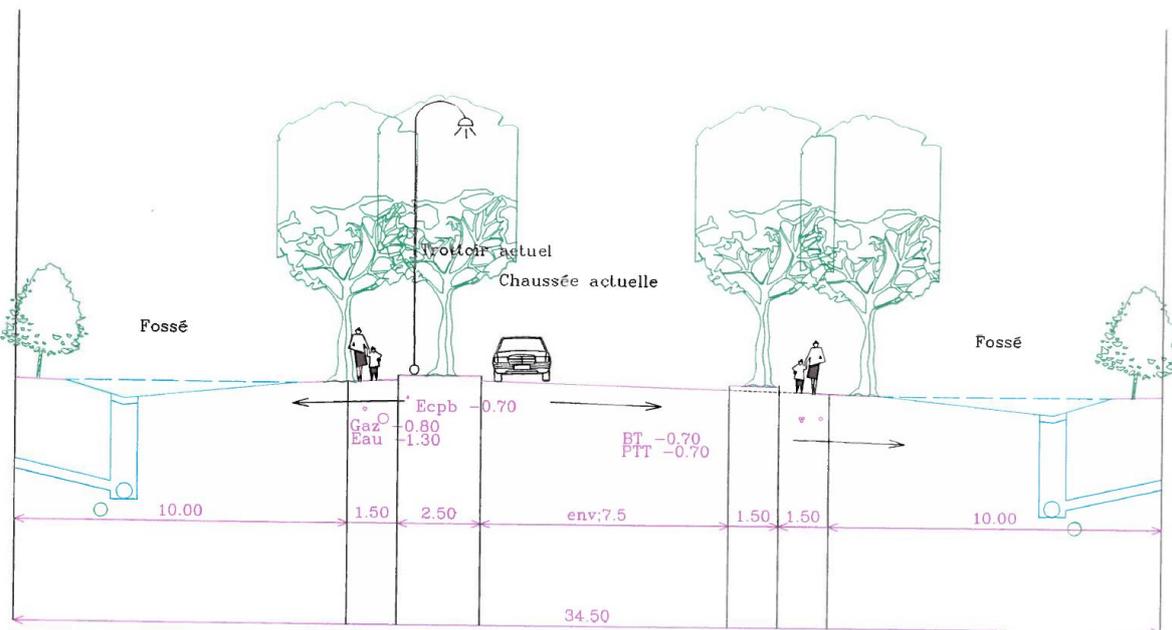
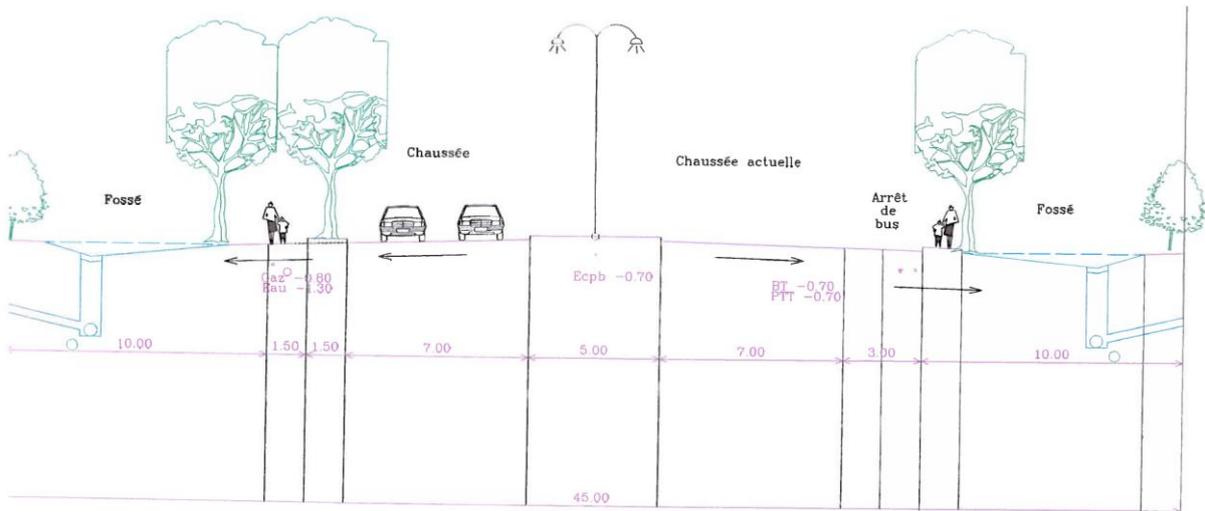
**Localisation des aléas**



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

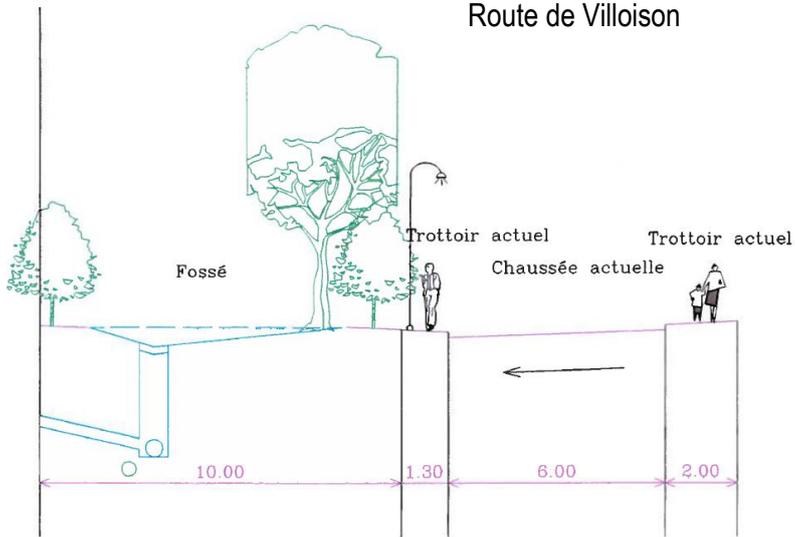
**TITRE IX : DISPOSITIONS PAYSAGERES ET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES BRATEAUX**

**COUPES DE VOIE PRIMAIRE**

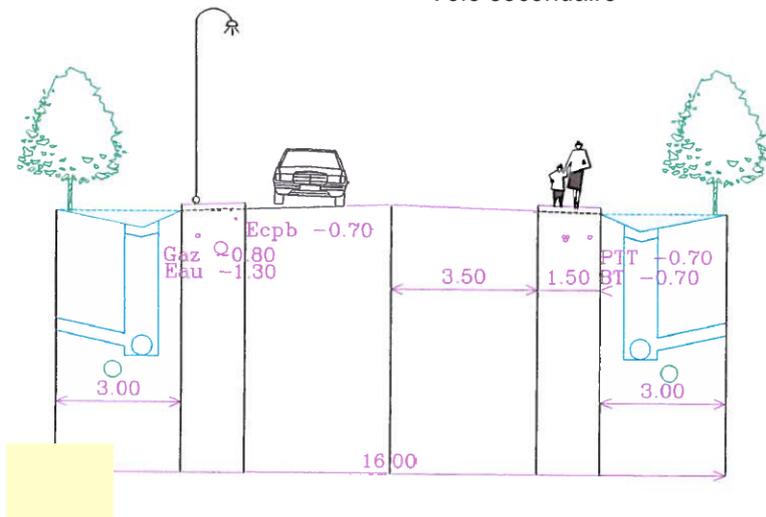


COUPE DE VOIES SECONDAIRES

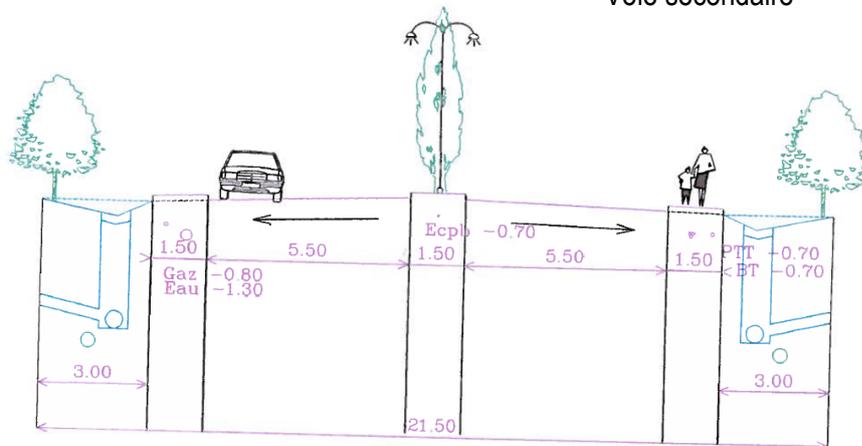
Route de Villoison



Voie secondaire



Voie secondaire



**PLAN PAYSAGER**

**LEGENDE**

-  LIMITE Z.A.C.
-  CHEMINEMENT PIETONNIER
-  PASSAGE PIETON
-  EMPRISE POUR TRANSPORT EN COMMUN  
EMPLACEMENT INDICATIF
-  ESPACES VERTS A RETROCEDER  
PLANTATIONS DENSES  
NON CONSTRUCTIBLE
-  ESPACES VERTS  
PLANTATIONS DENSES  
NON CONSTRUCTIBLE
-  ESPACES VERTS  
PLANTATIONS EN BOUQUET D'ARBRES AVEC PELOUSE  
CONSTRUCTIBLE BATIMENTS ANNEXES OU TECHNIQUES  
PARKINGS
-  ESPACES VERTS A RETROCEDER  
ARBRES EN ALIGNEMENT
-  ESPACES VERTS  
ARBRES EN ALIGNEMENT
-  BASSIN DE RETENTION  
LIMITE A DEFINIR
-  POINT DE BRANCHEMENT  
DE VOIE DE DESSERTE

- ZA** ACTIVITES ARTISANALES, TERTIARES,  
COMMERCIALES, BUREAUX, SERVICES
- ZA<sub>R</sub>** PLACE PLANTEE
- ZB** ACTIVITES, BUREAUX
- ZN** ZONE VERTE PLANTEE NON CONSTRUCTIBLE
- ZN<sub>B</sub>** BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES
- ZV** EMPRISE DE LA VOIRIE STRUCTURANTE
- V<sub>1</sub>** VOIRIE A REALISER



